

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

VXL CAPITAL LIMITED

卓越金融有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

截至二零一三年三月三十一日止年度之全年業績公告

卓越金融有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一三年三月三十一日止年度(「二零一三年財政年度」)之綜合財務業績，連同截至二零一二年三月三十一日止年度(「二零一二年財政年度」)之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	2	6,627	6,436
其他盈利	3	1,619	32,384
投資物業重估盈利	10	4,085	979
僱員成本	4	(11,860)	(8,033)
折舊及攤銷		(7,548)	(7,291)
其他經營開支淨額		(14,100)	(28,348)
經營虧損	5	(21,177)	(3,873)
財務收入		458	383
融資成本		(46,636)	(48,583)
除稅前虧損		(67,355)	(52,073)
稅項支出	6	(5,172)	(345)
年內虧損		(72,527)	(52,418)
其他全面收入：			
可供出售財務資產變動		-	(521)
外幣換算差額		809	14,404
物業重估盈利		6,968	12,025
年內其他全面收入，已扣除稅項		7,777	25,908
年內全面虧損總額		(64,750)	(26,510)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
附註		
以下各方應佔年內虧損		
本公司擁有人	(70,799)	(52,418)
非控股權益	<u>(1,728)</u>	<u>–</u>
	<u>(72,527)</u>	<u>(52,418)</u>
以下各方應佔年內全面虧損總額		
本公司擁有人	(63,231)	(26,510)
非控股權益	<u>(1,519)</u>	<u>–</u>
	<u>(64,750)</u>	<u>(26,510)</u>
本公司權益持有人應佔年內虧損之 每股普通股基本及攤薄虧損	7	
	<u>(4.63)港仙</u>	<u>(3.43)港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	203,842	246,217
土地使用權	9	51,322	66,909
投資物業	10	128,405	93,758
在建工程		6,367	4,468
可供出售財務資產		1,128	1,128
應收款項、預付款項及按金	11	7,243	51,097
		<u>398,307</u>	<u>463,577</u>
流動資產			
持作出售資產	12	87,901	–
應收款項、預付款項及按金	11	4,411	21,409
銀行結餘及現金		90,806	125,059
		<u>183,118</u>	<u>146,468</u>
流動負債			
應付款項及應計項目	13	107,347	64,364
複合財務工具之負債部分	14	–	25,635
分類為持作出售之負債	12	749	–
借款	15	448,383	441,696
		<u>556,479</u>	<u>531,695</u>
流動負債淨額		<u>(373,361)</u>	<u>(385,227)</u>
總資產減流動負債		24,946	78,350
非流動負債			
遞延所得稅負債		19,803	8,457
		<u>19,803</u>	<u>8,457</u>
資產淨值		<u>5,143</u>	<u>69,893</u>
權益			
股本		15,296	15,296
儲備		(98,528)	(68,767)
股東虧絀總額		(83,232)	(53,471)
非控股權益	14	88,375	123,364
權益總額		<u>5,143</u>	<u>69,893</u>

附註：

1. 編製基準

本集團綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，並就重估投資物業及可供出售財務資產作出修訂。除另有指明外，該等財務報表乃以千港元呈列。

於二零一三年三月三十一日，本集團有流動負債淨額373,400,000港元及股東虧絀83,200,000港元。此外，於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得虧損72,500,000港元及淨經營現金流出14,900,000港元。上述狀況顯示存在不明朗因素，可能令本集團繼續按持續基準經營之能力存疑。儘管上文所述，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

為減低本集團之流動資金風險，管理層現正實行多項措施改善現金流量。本集團之策略繼續為將物業發展為酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售，以加強其流動性。年內，本集團訂立協議出售位於瓦房店市及吐魯番市之酒店物業，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,100,000元（相當於約19,900,000港元）。於二零一三年三月三十一日，本集團已就此等出售事項收取按金人民幣46,200,000元（相當於約57,300,000港元）。餘額人民幣8,000,000元（相當於約9,800,000港元）預期於來年完成出售時收取。於二零一三年五月三十一日，本公司附屬公司你的客棧酒店有限公司（「UIHIL」）與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「布爾津」）全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。本集團已於股權轉讓協議日期就該等出售收取按金人民幣27,600,000元（相當於約34,700,000港元）。

於二零一三年三月三十一日，本集團應付最終控股公司VXLCPL之款項合共448,400,000港元。於二零一三年五月，管理層已獲VXLCPL同意將上述借款之還款日期延遲至二零一四年九月三十日。按照本集團之現金流量預測，並於計及貿易表現可能出現之合理變動後，董事相信，本集團將具備足夠現金流量應付其於結算日起計未來十二個月內到期之財務責任。再者，VXLCPL已確認其願繼續向本集團提供財務支持，以令本集團應付所有到期負債及債務，並讓本集團於可預見將來繼續經營其業務。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬合適。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。於編製綜合財務報表時，本集團已採納下列與其營運相關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

(a) 會計政策之變動

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂香港會計準則第12號「所得稅」，對按公平值計量之投資物業所引致之遞延稅項資產或負債之計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量一項資產相關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或出售有關資產收回其賬面金額。

該修訂引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業全數透過出售收回。該修訂有追溯性，適用於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間，並可提早採納。本集團已於本年度採納此項修訂，而董事認為本集團之投資物業透過出售收回。此項修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

並無其他於二零一二年四月一日或之後開始之會計期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期會對本集團造成重大影響。

(b) 尚未生效及本公司並無提早採納之準則以及對現有準則之修訂及詮釋

以下準則以及對現有準則之修訂已頒佈，並於本公司在二零一三年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制生效，惟本公司並無提早採納：

香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露－抵銷財務資產與財務負債(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	財務工具(於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)
香港財務報告準則第11號	合營安排(於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效)

香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 （修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡性指引（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂） （修訂本）	投資實體（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港財務報告準則第13號	公平值計量（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目（於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效）
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產與財務負債（於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效）
香港（國際財務報告 詮釋委員會）—詮釋第20號 年度改進項目	露天礦場生產階段之剝採成本（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效） 二零零九年至二零一一年週期年度改進（於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效）

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對綜合財務報表造成重大影響。

本集團已開始評估採納上述新準則以及對現有準則之修訂及修改對本集團之有關影響。本集團尚未能確定會否導致本集團之會計政策及綜合財務報表之呈列出現重大變動。

2. 營業額及分部資料

本集團基於定期向主要營運決策人（即執行董事）報告之內部財務資料識別營運分部及編製分部資料，而該等內部財務資料乃供執行董事向本集團之業務組成部分分配資源作出決策及審閱該等組成部分之表現。向執行董事報告之內部財務資料內之業務組成部分主要為(i)物業投資；及(ii)酒店營運。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店業務收益	3,147	3,941
租金收入	3,480	2,495
	<u>6,627</u>	<u>6,436</u>

本集團之營運業務乃根據經營性質及所提供服務而分開籌劃及管理。本集團之業務分部各自為一個策略性業務單位，其所承受風險及所得回報有別於其他業務分部。業務分部之詳情概述如下：

- a) 酒店營運分部為從事酒店租賃及餐飲業務；
- b) 物業投資分部為從事物業投資；及
- c) 未分配項目分部為上文(a)及(b)項所述以外之業務，包括本集團辦事處業務。

資本開支包括投資物業、物業、機器及設備、土地使用權及在建工程之添置。分部資產主要由物業、機器及設備、土地使用權、在建工程、投資及應收款項組成。分部負債包括借款及經營負債。未分配資產及負債主要指由本集團辦事處使用且難以按合理基準分配到任何分部之資產及負債，包括企業借款等項目。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，按可報告分部劃分之分部業績、折舊及攤銷以及資本開支如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 ^{附註} 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一三年三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	<u>3,480</u>	<u>3,147</u>	<u>6,627</u>	<u>-</u>	<u>6,627</u>
分部業績	4,972	(22,749)	(17,777)	(3,400)	(21,177)
財務收入	12	184	196	262	458
融資成本	<u>(1,888)</u>	<u>(17,790)</u>	<u>(19,678)</u>	<u>(26,958)</u>	<u>(46,636)</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>3,096</u>	<u>(40,355)</u>	<u>(37,259)</u>	<u>(30,096)</u>	<u>(67,355)</u>
稅項	<u>(5,083)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5,087)</u>	<u>(85)</u>	<u>(5,172)</u>
年內虧損	<u>(1,987)</u>	<u>(40,359)</u>	<u>(42,346)</u>	<u>(30,181)</u>	<u>(72,527)</u>
其他分部資料					
折舊及攤銷	277	6,646	6,923	625	7,548
投資物業之公平值盈利	4,085	-	4,085	-	4,085
撥回應收款項撥備	-	-	-	4,100	4,100
撥回其他應付款項	-	1,427	1,427	-	1,427
添置					
—物業、機器及設備	-	53,099	53,099	7	53,106
—在建工程	<u>1,899</u>	<u>-</u>	<u>1,899</u>	<u>-</u>	<u>1,899</u>

	物業投資 千港元	酒店營運 ^{附註} 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
截至二零一二年三月三十一日止年度					
分部收益：					
對外客戶銷售	2,495	3,941	6,436	–	6,436
分部業績	21,316	(15,985)	5,331	(9,204)	(3,873)
財務收入	3	126	129	254	383
融資成本	(3,149)	(21,561)	(24,710)	(23,873)	(48,583)
除稅前虧損	18,170	(37,420)	(19,250)	(32,823)	(52,073)
稅項	–	(345)	(345)	–	(345)
年內溢利／（虧損）	18,170	(37,765)	(19,595)	(32,823)	(52,418)
其他分部資料					
折舊及攤銷	106	5,452	5,558	1,733	7,291
投資物業之公平值盈利	979	–	979	–	979
出售物業、機器及設備之盈利	–	968	968	–	968
收購完成前轉讓物業 權益之盈利	–	3,283	3,283	–	3,283
可供出售財務資產 – 出售時解除儲備	–	–	–	844	844
自可供出售財務資產儲備重新 分類之減值虧損	–	–	–	323	323
出售附屬公司之盈利	–	–	–	100	100
出售持作出售資產之盈利	–	5,038	5,038	–	5,038
出售可供出售財務資產之盈利	21,892	–	21,892	–	21,892
添置 – 物業、機器及設備	3,365	36,666	40,031	106	40,137
– 在建工程	13,031	–	13,031	–	13,031

附註：

酒店營運分部包括於二零一三年三月三十一日尚未營運之酒店。

有關主要客戶之資料

約2,100,000港元及1,000,000港元（二零一二年財政年度：1,700,000港元及零）之收益分別來自物業投資分部之客戶甲及客戶乙。於二零一三年財政年度及二零一二年財政年度，概無其他單一客戶之貢獻佔本集團收益10%或以上。

於二零一三年及二零一二年三月三十一日，按可報告分部劃分之分部資產及負債如下：

	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	可報告 分部總額 千港元	未分配項目 千港元	本集團 千港元
於二零一三年三月三十一日					
分部資產	151,713	336,577	488,290	2,329	490,619
銀行結餘及現金	<u>6,363</u>	<u>61,791</u>	<u>68,154</u>	<u>22,652</u>	<u>90,806</u>
資產總值	<u><u>158,076</u></u>	<u><u>398,368</u></u>	<u><u>556,444</u></u>	<u><u>24,981</u></u>	<u><u>581,425</u></u>
分部負債	29,457	91,293	120,750	7,149	127,899
應付最終控股公司款項	<u>19,791</u>	<u>146,128</u>	<u>165,919</u>	<u>282,464</u>	<u>448,383</u>
負債總額	<u><u>49,248</u></u>	<u><u>237,421</u></u>	<u><u>286,669</u></u>	<u><u>289,613</u></u>	<u><u>576,282</u></u>
於二零一二年三月三十一日					
分部資產	111,636	369,616	481,252	3,734	484,986
銀行結餘及現金	<u>1,776</u>	<u>60,855</u>	<u>62,631</u>	<u>62,428</u>	<u>125,059</u>
資產總值	<u><u>113,412</u></u>	<u><u>430,471</u></u>	<u><u>543,883</u></u>	<u><u>66,162</u></u>	<u><u>610,045</u></u>
分部負債	26,147	65,470	91,617	7,425	99,042
其他貸款	–	35,470	35,470	–	35,470
應付最終控股公司款項	<u>7,917</u>	<u>142,172</u>	<u>150,089</u>	<u>255,551</u>	<u>405,640</u>
負債總額	<u><u>34,064</u></u>	<u><u>243,112</u></u>	<u><u>277,176</u></u>	<u><u>262,976</u></u>	<u><u>540,152</u></u>

本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）經營業務。本集團截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度按地區劃分之收益以及於二零一三年及二零一二年三月三十一日按地區劃分之非流動資產如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益		
香港	-	-
中國	<u>6,627</u>	<u>6,436</u>
	<u>6,627</u>	<u>6,436</u>
非流動資產		
香港	1,503	1,008
中國	<u>396,804</u>	<u>462,569</u>
	<u>398,307</u>	<u>463,577</u>

收益按客戶所在司法權區進行分類，非流動資產按資產所在地進行分類。

3. 其他盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售物業、機器及設備之盈利	-	968
出售持作出售資產之盈利	-	5,038
收購完成前轉讓物業權益之盈利	-	3,283
其他盈利	192	359
可供出售財務資產		
－出售時解除儲備	-	844
出售可供出售財務資產之盈利	-	21,892
撥回其他應付款項	<u>1,427</u>	-
	<u>1,619</u>	<u>32,384</u>

4. 僱員成本

下文披露全體僱員之僱員成本，包括全體董事之酬金。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金	862	900
薪金及其他短期僱員福利	9,452	11,012
未動用年假(回撥)／撥備	(15)	29
退休金成本－強制性公積金(附註i)	92	96
社會保障成本(附註ii)	1,469	1,446
超額花紅撥備	—	(5,450)
	<u>11,860</u>	<u>8,033</u>

附註：

i： 截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，並無沒收之供款。

ii： 本公司之中國(不包括香港)附屬公司內所有屬中國公民之僱員均參與於中國推行之僱員社會保障計劃。該等計劃由政府機關營辦及管理，內容包括退休金、醫療及其他福利。按照相關規例，本集團每月根據僱員薪金之若干百分比向勞工及社會福利機關作出供款(惟設有若干上限)。向計劃作出之供款於產生時支銷。

5. 經營虧損

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
計算經營虧損時已扣除／(計入)：		
法律及專業費	479	8,575
顧問費	475	324
折舊及攤銷	7,548	7,291
自可供出售財務資產儲備重新分類之減值虧損	—	323
核數師酬金	833	765
匯兌盈利淨額	(1,353)	(751)
撥回應收款項撥備	(4,100)	—
辦公室租金	1,863	2,968
經營租賃應佔直接成本	20	—
	<u>20</u>	<u>—</u>

6. 稅項

由於本集團於本年度並無應課稅溢利，故於年內並無就香港利得稅作出撥備（二零一二年財政年度：無）。中國溢利之稅項已根據中國之稅率就估計之年內應課稅溢利計算。

綜合全面收益表內已扣除之稅項金額指：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－中國	7	4
遞延稅項	<u>5,165</u>	<u>341</u>
	<u>5,172</u>	<u>345</u>

7. 本公司權益持有人應佔年內虧損之每股普通股基本及攤薄虧損

- (a) 每股普通股基本虧損乃以年內本公司權益持有人應佔虧損除以已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔年內虧損，千港元	(70,799)	(52,418)
已發行普通股之加權平均數	1,529,600,200	1,529,600,200
每股普通股基本虧損，港仙	<u>(4.63)</u>	<u>(3.43)</u>

- (b) 每股普通股攤薄虧損之計算乃以本公司權益持有人應佔年內虧損及上文計算每股普通股基本虧損使用之相同普通股加權平均數為依據，因為本公司於截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度沒有源於購股權之任何攤薄潛在普通股。

於截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止財政年度，向附屬公司非控股權益發行之優先股對本集團普通股並無潛在攤薄影響，因此並無呈列每股普通股攤薄盈利。

8. 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室 設備及機器 千港元	電腦及 相關設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本						
於二零一二年四月一日	244,442	13,406	6,349	6,140	4,198	274,535
添置	53,058	20	-	28	-	53,106
重新分類為投資物業 ^{附註}	(9,831)	-	-	-	-	(9,831)
重新分類為持作出售資產(附註12)	(86,659)	(4,977)	-	-	-	(91,636)
匯兌差額	899	46	22	20	4	991
於二零一三年三月三十一日	201,909	8,495	6,371	6,188	4,202	227,165
累計折舊						
於二零一二年四月一日	7,350	10,794	4,808	2,159	3,207	28,318
年內開支	1,526	980	1,185	673	617	4,981
重新分類為投資物業 ^{附註}	(195)	-	-	-	-	(195)
重新分類為持作出售資產(附註12)	(6,164)	(3,728)	-	-	-	(9,892)
匯兌差額	35	41	25	9	1	111
於二零一三年三月三十一日	2,552	8,087	6,018	2,841	3,825	23,323
賬面淨值						
於二零一三年三月三十一日	199,357	408	353	3,347	377	203,842
成本						
於二零一一年四月一日	248,836	17,005	6,137	5,958	4,345	282,281
添置	40,031	87	-	19	-	40,137
出售	(7,505)	(3,982)	(11)	(38)	(182)	(11,718)
重新分類為投資物業 ^{附註}	(46,635)	-	-	-	-	(46,635)
匯兌差額	9,715	296	223	201	35	10,470
於二零一二年三月三十一日	244,442	13,406	6,349	6,140	4,198	274,535
累計折舊						
於二零一一年四月一日	5,912	13,593	3,470	1,465	2,539	26,979
年內開支	1,447	1,006	1,154	664	802	5,073
出售	(147)	(3,982)	(52)	(4)	(157)	(4,342)
匯兌差額	138	177	236	34	23	608
於二零一二年三月三十一日	7,350	10,794	4,808	2,159	3,207	28,318
賬面淨值						
於二零一二年三月三十一日	237,092	2,612	1,541	3,981	991	246,217

附註：

於截至二零一三年三月三十一日止年度，物業、機器及設備9,636,000港元(二零一二年財政年度：46,635,000港元)已重新分類為投資物業，除稅前公平值盈利1,000,000港元(二零一二年財政年度：2,536,000港元)已計入其他全面收入。

9. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益(指預付經營租賃款項及其賬面淨值)分析如下:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
成本:		
於四月一日	73,970	87,979
出售	-	(8,899)
重新分類		
持作出售資產(附註12)	(6,909)	-
投資物業 ^{附註}	(8,057)	(8,547)
匯兌差額	88	3,437
於三月三十一日	59,092	73,970
累計攤銷:		
於四月一日	7,061	5,217
年內開支	2,567	2,218
出售	-	(600)
重新分類		
持作出售資產(附註12)	(998)	-
投資物業 ^{附註}	(890)	-
匯兌差額	30	226
於三月三十一日	7,770	7,061
賬面淨值		
於三月三十一日	51,322	66,909

附註:

於截至二零一三年三月三十一日止年度,土地使用權7,167,000港元(二零一二年財政年度:8,547,000港元)已重新分類為投資物業,除稅前公平值盈利12,172,000港元(二零一二年財政年度:17,605,000港元)已計入其他全面收入。

10. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於四月一日	93,758	–
重新分類自物業、機器及設備	10,636	49,171
重新分類自土地使用權	19,339	26,152
重新分類自在建工程	–	17,446
在損益扣除之款額增加	4,085	979
匯兌差額	587	10
	<u>128,405</u>	<u>93,758</u>
於三月三十一日	<u>128,405</u>	<u>93,758</u>

本集團根據經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃採用公平值模型計量。

(a) 估值基準

於二零一三年三月三十一日，中國投資物業之公平值以永利行評值顧問有限公司（與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師）於該日進行之估值作為依據（二零一二年財政年度：相同）。估值乃參考鄰近類似物業交易價格之市場憑證作出。

(b) 租賃安排

根據長期經營租賃租予租戶之投資物業按月支付租金。

11. 應收款項、預付款項及按金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非即期		
收購酒店物業之按金	<u>7,243</u>	<u>51,097</u>
	<u>7,243</u>	<u>51,097</u>
即期		
貿易應收賬款	107	42
其他應收款項	2,851	19,522
其他預付款項及按金	<u>1,453</u>	<u>1,845</u>
	<u>4,411</u>	<u>21,409</u>
	<u>11,654</u>	<u>72,506</u>

本集團之銷售金額大部分以信用卡付款或以已付之按金抵銷。貿易應收賬款一般具備信貸期介乎零至九十日。於二零一三年三月三十一日，貿易應收賬款賬齡在兩個月內及並未逾期（二零一二年財政年度：賬齡在一個月內及並未逾期）。管理層認為本年度並無發現任何減值跡象，故並無就其他應收款項作出減值撥備。

由於貼現影響並不重大，故應收款項、預付款項及按金之賬面金額與其公平值相若。於二零一三年三月三十一日，概無應收款項、預付款項及按金出現減值（二零一二年財政年度：其他應收款項中4,100,000港元已減值及全數撥備）。

12. 分類為持作出售之資產及負債

於二零一二年十月二十四日及二零一三年二月八日，本公司間接附屬公司你的客棧酒店有限公司與兩名獨立第三方訂立協議，出售你的客棧（瓦房店）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（吐魯番地區）有限公司全部股權，代價分別為人民幣38,100,000元（相當於約47,200,000港元）及人民幣16,200,000元（相當於約19,900,000港元）。總代價中約9,800,000港元於二零一三年三月三十一日尚未收取。於完成時，上述附屬公司套現出售盈利總額分別約3,200,000港元及3,800,000港元。

此外，於二零一三年三月經本集團管理層批准後，你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司之股權已呈列為持作出售資產及負債。股權轉讓協議其後已於二零一三年五月三十一日訂立。

上述交易預期於二零一四年三月前完成。

酒店物業及土地使用權之賬面金額已根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」重新分類為「持作出售資產」。

	二零一三年 千港元
資產	
於四月一日	-
重新分類自物業、機器及設備 (附註8)	81,744
重新分類自土地使用權 (附註9)	5,911
匯兌差額	246
	<hr/>
於三月三十一日	87,901
	<hr/> <hr/>
負債	
於四月一日	-
重新分類自應付款項及應計項目	749
	<hr/>
於三月三十一日	749
	<hr/> <hr/>

13. 應付款項及應計項目

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付賬款	133	159
應付物業收購成本	1,604	1,119
應計花紅	–	950
酒店物業交易之應計費用	30,450	29,000
其他應付款項及應計項目	17,850	33,136
已收出售附屬公司股權之按金	57,310	–
	<u>107,347</u>	<u>64,364</u>

於二零一三年三月三十一日，貿易應付賬款77,000港元及56,000港元（二零一二年財政年度：57,000港元及102,000港元）之賬齡分別為一個月內及一至三個月內。

14. 附屬公司發行之優先股轉換為普通股

於二零零九年十月二十八日，你的客棧酒店控股有限公司（「你的客棧控股」）訂立一項認購協議，據此，你的客棧控股同意發行及認購人（獨立第三方）同意認購2,590股A系列優先股（「優先股」），根據認購價每股優先股55,984.55港元計算，總認購價為145,000,000港元。認購價部分透過抵銷認購人於進行認購前墊付予本集團之貸款70,000,000港元清付，而餘額75,000,000港元則以現金清付。認購事項已於二零零九年十一月一日完成。發行優先股之詳情可參閱本公司於二零零九年十月二十七日及二零零九年十月二十九日刊發之公告。

優先股可轉換為2,590股普通股（「普通股」），相當於優先股獲轉換時你的客棧控股已發行普通股之25.9%。優先股持有人有權於優先股獲轉換前享有每年6%之優先回報。優先股持有人最遲須於優先股發行當日起計三年內，按一股優先股換為一股普通股之比例，將優先股轉換為普通股。

優先股為複合財務工具，分為兩部分：負債部分及權益部分。負債部分按優先股發行至轉換為普通股之最後日期三年期間應付之優先回報之貼現值確認。利息支出按實際利率法對負債部分採用實際利率10%計算。權益部分為優先股發行所得款項減負債部分之餘值。

將優先股轉換為普通股前，負債部分列作綜合財務狀況表內之「複合財務工具之負債部分」。權益部分列作權益變動表內之「非控股權益」。

於二零一二年十一月一日，你的客棧控股按一股優先股換為一股普通股之比例，為其優先股持有人將所有優先股轉換為普通股。由於已進行全數轉換，故本集團於你的客棧控股之股權由100%降至74.1%。權益部分與非控股權益之經調整金額之差額，已直接於資本儲備及母公司擁有人應佔部分確認。

	本集團 千港元
發行所得款項	145,000
負債部分	<u>(21,636)</u>
於二零一二年三月三十一日之權益部分	123,364
轉換時轉撥至儲備	(33,470)
非控股權益應佔年內虧損	(1,728)
換算儲備	<u>209</u>
於二零一三年三月三十一日之非控股權益	<u><u>88,375</u></u>
於二零一零年四月一日之負債部分	22,525
截至二零一一年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,894</u>
於二零一一年三月三十一日之負債部分	24,419
截至二零一二年三月三十一日止年度之利息支出	<u>1,216</u>
於二零一二年三月三十一日之負債部分	25,635
截至二零一三年三月三十一日止年度之利息支出	465
償還	<u>(26,100)</u>
於二零一三年三月三十一日之負債部分	<u><u>-</u></u>

於二零一三年三月三十一日，本集團複合財務工具之負債部分須償還如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內－即期部分	-	25,635
一至五年內－非即期部分	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>25,635</u>

15. 借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
其他貸款	-	35,470
融資租賃承擔	-	586
應付最終控股公司款項	<u>448,383</u>	<u>405,640</u>
	<u>448,383</u>	<u>441,696</u>

16. 關聯方交易

年內與關聯方進行之交易載列如下：

(a) 利息開支

年內，本集團就附註15所披露之貸款應付予最終控股公司VXLCPL之利息開支為42,800,000港元（二零一二年財政年度：40,200,000港元）。

最終控股公司之貸款按固定利率計息、屬無抵押及須於二零一三年九月償還。然而，根據二零一三年五月十七日之相互協定，還款期延長至二零一四年九月三十日。

(b) 主要管理層酬金

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事袍金	-	-
薪金及其他短期僱員福利	<u>2,318</u>	<u>1,936</u>
退休金成本－強制性公積金	<u>15</u>	<u>12</u>
	<u>2,333</u>	<u>1,948</u>

董事討論

末期股息

董事會決議不宣派截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息（二零一二年財政年度：無）。

財務表現回顧

營業額

本集團本年度之營業額為6,600,000港元（二零一二年財政年度：6,400,000港元）。本年度之營業額包括租金收入3,500,000港元、酒店租金收入2,700,000港元及餐飲收益400,000港元。上一個財政年度之租金收入、酒店租金收入及餐飲收益分別為2,500,000港元、3,500,000港元及400,000港元。

僱員成本

僱員成本於期內由13,500,000港元減少至11,900,000港元，乃由於管理層實施成本控制措施，及配合本集團重新部署其策略而減少經營活動所致。上一個財政年度，僱員成本包括花紅撥備撥回5,500,000港元。

其他經營開支

其他經營開支屬經常性質，主要包括辦公室租金及與企業發展活動相關之其他企業開支。其他經營開支由去年28,300,000港元大幅減少至本年度14,100,000港元，主要是由於經常性成本減少及撥回壞賬撥備4,100,000港元所致。

融資成本

本集團於二零一三年二月全數償還一筆貸款，使融資成本於年內由48,600,000港元減少至46,600,000港元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一三年三月三十一日之總銀行及現金結餘為90,800,000港元。現金存款以美元、港元及人民幣存款形式存放於香港及中國多家大型銀行。

於二零一三年三月三十一日，本集團應付最終控股公司之款項合共為448,400,000港元，須於一年內償還。

本集團之資產負債比率按本集團之計息債務總額減去現金儲備之差額除以權益總額（包括非控股權益）計算。於二零一三年三月三十一日，資產負債比率為6,952.7%（二零一二年財政年度：453.0%）。兩個財政年度間之資產負債比率上升乃主要由於權益總額基數較低所致。於本年度結算日後，管理層已於二零一三年五月獲最終控股公司同意將總額448,400,000港元之若干短期借款的還款期延長。年內，本集團已收取合共67,800,000港元，款項來自出售若干附屬公司及收回債務。

於本年度結算日後，本集團亦已於二零一三年五月訂立兩份股權轉讓協議，以出售兩間附屬公司之全部股權，代價合共為43,100,000港元。

管理層深信，通過執行彼等之計劃，加上得到主要股東持續提供財務支援，本集團定可應付其債務。

報告期後事項

於二零一三年五月十七日，管理層已獲VXLCPL同意將應付最終控股公司款項合共448,400,000港元之借款還款日期延遲至二零一四年九月三十日。

於二零一三年五月三十一日，本公司附屬公司你的客棧酒店有限公司（「你的客棧」）與兩名獨立第三方訂立兩份股權轉讓協議，出售你的客棧（襄樊）酒店管理有限公司（「襄樊」）及你的客棧酒店管理（布爾津縣）有限公司（「布爾津」）全部股權，代價分別為人民幣24,900,000元（相當於約31,400,000港元）及人民幣9,300,000元（相當於約11,700,000港元）。除代價外，該兩名獨立第三方亦將悉數償還襄樊及布爾津結欠之公司間負債，金額分別約為人民幣12,100,000元（相當於約15,200,000港元）及人民幣

900,000元（相當於約1,100,000港元）。扣除開支及稅項前，出售襄樊及布爾津之估計收益分別約為人民幣14,200,000元（相當於約17,900,000港元）及人民幣800,000元（相當於約1,000,000港元）。

業務回顧及企業發展

本集團秉承其一貫策略，將其物業發展為經濟型酒店或商用辦公樓，供租賃或銷售或（在適當時機下）整體出售。本集團亦繼續致力尋求與從事酒店、旅遊及物業行業或有意投資於該等行業之公司建立合適之合營企業或合作夥伴關係。

展望

預期中國房地產市場於二零一三年輕微復甦。中國政府致力增加內需、刺激消費，且不斷支持旅遊業發展。本集團預期中國經濟發展將繼續向好，投資環境將不斷改善，有助本集團按既定策略發展。與此同時，本集團將繼續關注中國旅遊及房地產市場情況，務求爭取更佳投資回報。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之已上市證券

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何已上市證券。

企業管治

遵守《企業管治常規守則》

本集團致力維持高水平企業管治，董事會認為有效之企業管治乃企業賴以成功及提升股東價值之要素。

本集團於截至二零一三年三月三十一日止年度涵蓋之會計期間內，一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之原則並遵從守則條文，惟有下列稍有偏離之情況。

根據《企業管治守則》第A.2.1條，主席與行政總裁（「行政總裁」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。董事會認為主席及行政總裁由拿督林致華擔任屬於過渡安排，以促成順利交接。在過渡期間，董事會相信由同一人士兼任主席及行政總裁之職務，為本公司提供堅穩一致之領導，從而可有效率及具效益地計劃及執行業務決定及策略。於二零一二年七月三日，執行董事肖煥偉先生獲委任為集團行政總裁以代替拿督林致華。此後，主席及行政總裁之角色得以區分。

根據《企業管治守則》第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司之所有獨立非執行董事（史亞倫先生^{太平紳士}除外）均有指定任期。根據《組織章程細則》第133條，由於三分之一的董事須於各股東週年大會上輪值退任，董事會認為已落實充份措施，確保本公司之企業管治常規並不遜於《企業管治守則》所規定者。

按照《組織章程細則》第133條，三分之一的董事須輪值退任，而根據《企業管治守則》第A.4.2條，每名董事須最少每三年輪值退任一次。鑑於董事會由五名董事組成，而各董事最少每三年退任一次，實質上達成《企業管治守則》所載之相同目標。

根據《企業管治守則》第A.6.5條，本公司並無接獲拿督林致華及肖煥偉先生之任何培訓記錄。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已就董事進行證券交易採納自身之行為守則（「標準守則」），其條款不遜於《上市規則》之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定之標準。經向所有董事作出特定查詢，董事在截至二零一三年三月三十一日止年度內進行證券交易時已遵守標準守則。

內部監控檢討

本公司已委聘獨立執業會計師行，就本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之內部監控狀況，進行獨立檢討。獨立檢討結果確定本公司及本集團之內部監控制度完善。獨立檢討亦提出若干推薦建議供本公司參考，以改善其內部監控及效率。

董事會已審閱獨立檢討結果，並經與管理層討論後認為本集團之內部監控制度完善及有效。董事會將繼續因應獨立檢討之推薦建議及當時之監管規定檢討及改善本集團的內部監控制度。

初步公告審閱

本集團之外部核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之初步業績公告中所列數字與本集團本年度之綜合財務報表初稿所載金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港核數準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行之核證聘用，故此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告作出任何核證。

審核委員會

審核委員會包括所有本公司獨立非執行董事，全部董事均具備合適的商業、法律、工程及財務經驗與技能，以根據財務匯報良規審閱財務報表。審核委員會由俞漢度先生擔任主席，其餘兩名成員為史亞倫先生*太平紳士*及蘇應沛先生。截至二零一三年三月三十一日止年度之財務業績已由審核委員會審閱。

李鵬飛博士*太平紳士*於二零一二年股東週年大會退任且不再為審核委員會成員。蘇應沛先生於二零一二年十一月十六日獲委任為審核委員會成員。

股東週年大會

股東週年大會之舉行日期將於稍後時間根據《上市規則》公佈。

致謝

本人謹代表董事會，就本集團尊貴的客戶、股東及業務夥伴對本集團一直的支持及信任，向彼等致以衷心謝意。本人亦謹此感謝全體管理層及員工於過往年度對本集團作出的貢獻。

承董事會命
卓越金融有限公司
主席
拿督林致華

香港，二零一三年六月六日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：
拿督林致華
肖煥偉先生

獨立非執行董事：
史亞倫先生*太平紳士*
俞漢度先生
蘇應沛先生